FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

Gudikatur: Dr Vincent Galea M.A., LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn 21 ta' Marzu, 2016

Talba Nru: 152/2015/VG

Joseph VELLA u Fontaine VELLA

vs

Charles MICALLEF u Patrick BRANCALEONE, President u Segretarju tas-Socjeta Ghaqda Muzikali San Gorg Martri

It-Tribunal,

Ra **t-talba tar-rikorrenti mressqa fis-27 ta' Frar, 2015** u li permezz taghha talbu lill-intimati jhallsuhom l-ammont ta' elfejn u mitt euro [€2,100] u dan wara li ppremettew hekk:

> "Thallsu lill-atturi s-somma ta' Euro 2,100 jew somma verjuri li taqa taht il-kompetenza ta' dana t-Tribunal, rapprezentanti flus bhala 'garanzija' li kienu nghataw lill-intimati u li baqghu ma natghawx lura lill-atturi kif miftiehem fi tmiem il-kirja u parti mis-somma (Euro 600) rapprezentanti prezz ta' xkaffar mibjugh lill-konvenuti;

> Bl-ispejjez u bl-imghax u s-socjeta konvenuta tibqa ghas-subizzjoni”.

Ra r-risposta tal-intimati minnhom pprezentata fis-26 ta’ Marzu, 2015 u li permezz taghha huma rrispondew hekk ghat-talba tar-rikorrenti:

> “It-talba attrici ghandha tigi michuda bl-ispejjes ghaliex ma tissusitiex la fil-fatt u lanqas fid-dritt u ebda ammont ma huwa dovut mill-intimati u dan kif ser jirrizulta mill-provi li ser jingiebu u mix-xhieda.
>
> Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti”.

Ra **l-kontro-talba** mressqa mill-intimati fil-konfront tar-rikorrenti u li permezz taghha huma talbu lill-istess rikorrenti jhallsuhom dik is-somma likwidata mit-Tribunal u dan wara li ppremettew hekk:

> “L-attur kisru ftehim li kien qablu mieghu u bi qbil gie mgedded u thallas certu ammonti relattivi ghal dan il-ftehim. Barra minn hekk l-atturi kissru numru ta’ kundizzjonijiet u anke naqsu li jhallsu ammonti ta’ flus dovut minnhom kif ser jirrizulta mill-provi kif ukoll ammonti ohra li s-socjeta u l-intimati konvenuti kellhom ihallsu minhabba n-nuqqasijiet tal-atturi”

Ra r-risposta tar-rikorrenti minnhom ipprezentata fl-14 ta’ April, 2015 u li permezz taghha huma rrispondew hekk ghall-kontro-talba tal-intimati:

> “1. Fl-ewwel lok il-kontro-talba mressqa hija nulla u dana ghaliex ma tindikax b’mod car u li jinftiehem fuq xhiex hija bbazata l-pretenzjoni tal-konvenuti;

2. Bla pregudizzju, u fil-mertu l-eccipjenti ma' geddew ebda ftehim u wisq anqas kisru xi ftehim li per konsegwenza jwassal biex huma jigu kkundannati jeffettwaw xi pagament kif qed jigi pretiz.

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez"

Ra n-nota tal-intimati datata 7 ta' Mejju, 2015 (fol. 14) u li permezz tieghu pprezentaw risposta legibbli skont struzzjonijiet tat-Tribunal.

Ra l-kontro-talba "legibbli" li hija differenti minn dik ippresentata originarjament mar-risposta taghhom datata 26 ta' Marzu, 2015. Din id-darba, l-intimati talbu hekk: "*Peress illi l-kuntratt ta' bejn il-kontendenti kien ser jiskadi fl-ahhar ta' Ottubru, 2014, kien sar ftehim verbali bejniethom ghar-rinovazzjoni, taht kera gdida, ghal kirja tal-istess bar, tant illi l-esponenti kienu diga hallsu l-kera ghal Novembru izda l-atturi kisru dan il-ftehim minghajr raguni valida fil-ligi. Barra minn hekk, l-atturi kisru numru ta' kundizzjonijiet u anke naqsu li jhallsu ammonti ta' flus dovuti minnhom, kif ukoll ammonti ohra li s-socjeta u l-intimati konvenuti kellhom ihallsu minhabba n-nuqqasijiet tal-atturi rizultanti mill-istess ftehim*" (fol. 16).

Ra l-verbal tal-4 ta' Novembru, 2015 fejn it-Talba thalliet ghas-sentenza ghas-17 ta' Dicembru, 2015;

Ra l-verbal tas-17 ta' Dicembru, 2015 fejn it-Tribunal issospenda l-prolazzjoni tas-sentenza u dan in vista tas-sentenzi moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-16 ta' Dicembru, 2015, inkluz dik fl-ismijiet Buttigieg vs Easby u ghas-sentenzi hemm imsemmija f'dik is-sentenza. It-Tribunal stieden lill-partijiet jittrattaw fuq il-kompetenza rationae materiae tieghu.

Ra l-verbal tad-29 ta' Frar, 2016 fejn it-Talba giet differita ghas-sentenza fuq din l-eccezzjoni.

Ra d-dokumenti esebiti;

Ra l-atti;

Ikkunsidra:-

1. Permezz ta' din it-Talba, r-rikorrenti qeghdin jitolbu minghand l-intimati, l-hlas tas-somma ta' elfejn u mitt euro [€2,100] rapprezentanti flus bhala 'garanzija' li kienu nghataw lill-intimati u li baqghu ma natghawx lura lihom kif miftiehem fi tmiem il-kirja u parti mis-somma (Euro 600) rapprezentanti prezz ta' xkaffar mibjugh lill-intimati. L-intimati, da parti taghhom, resqu kontro-talba fejn qalu li r-rikorrenti kisru ftehim li kien qablu mieghu u bi qbil gie mgedded u thallas certu ammonti relattivi ghal dan il-ftehim. Barra minn hekk, komplew jghidu l-intimati, r-rikorrenti kissru numru ta' kundizzjonijiet u anke naqsu li jhallsu ammonti ta' flus dovut minnhom kif ser jirrizulta mill-provi kif ukoll ammonti ohra li huma kellhom ihallsu minhabba nuqqasijiet tar-rikorrenti. Sussegwentement, l-intimati qalu ukoll li "*Peress illi l-kuntratt ta' bejn il-kontendenti kien ser jiskadi fl-ahhar ta' Ottubru, 2014, kien sar ftehim verbali bejniethom ghar-rinovazzjoni, taht kera gdida, ghal kirja tal-istess bar, tant illi l-esponenti kienu diga hallsu l-kera ghal Novembru izda l-atturi kisru dan il-ftehim minghajr raguni valida fil-ligi. Barra minn hekk, l-atturi kisru numru ta' kundizzjonijiet u anke naqsu li jhallsu ammonti ta' flus dovuti minnhom, kif ukoll ammonti ohra li s-socjeta u l-intimati konvenuti kellhom ihallsu minhabba n-nuqqasijiet tal-atturi rizultanti mill-istess ftehim*" (fol. 16).

2. It-Tribunal fis-seduta tas-17 ta' Dicembru, 2015 filwaqt li ghamel referenza ghas-sentenzi moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-16 ta' Dicembru, 2015, inkluz dik fl-ismijiet Buttigieg vs Easby u ghas-

sentenzi hemm imsemmija f'dik is-sentenza, stieden lill-partijiet jittrattaw fuq il-kompetenza rationae materiae tieghu.

Ikkunsidra ulterjorment;

3. Skont ma jirrizulta mill-atti tal-kaz, ir-rikorrenti kienu jikru minghand l-intimati l-bottegin li jinsab fi hdan l-fond imexxi mill-Ghaqda intimata. Din il-kirja bdiet fit-28 ta' Ottubru, 2012 u kellha tintemm fit-30 ta' Ottubru, 2014. Sussegwentement il-partijiet kienu dahlu f'negozjati sabiex jerga jsir ftehim gdid wara li tkun giet fi tmiema l-imsemmija kirja. F'Dicembru, 2014 ir-rikorrenti ma baqghux jiehdu hsieb l-imsemmi bottegin. Peress li inqala xi dizgwid bejn il-partijiet, ir-rikorrenti intavolaw din it-Talba u talbu lill-intimati jhallsuhom xi hlasijiet a bazi tal-kuntratt ta' lokazzjoni li kien sar originarjament u l-intimati jressqu kontro-talba ibbazzat ukoll fuq dan il-ftehim u dak sussegwenti, li skont ma jirrizulta mill-atti qatt ma gie ffirmat.

4. It-Tribunal sejjer jaghmel referenza ghall-tlett sentenzi moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell, ilkoll fis-16 ta' Dicembru, 2015.

(i) **Catherine mart Joseph Darmanin et vs Miriam Cutajar Fiorini et** (App. Inf. Nru. 116/2010/1/AE). F'dan il-kaz, il-Qorti qalet li "*r-rikorrenti qeghdin isostnu li mal-akkwist ta' nofs indiviz tal-fond intimata, il-kri nhall. Da parti taghha l-appellata tikkontesta tali fatt. Hu minnu li fl-ewwel talba r-rikorrenti talbet dikjarazzjoni li: '... l-intimata qed tokkupa u zzomm il-fond 102 gja 28, Triq Santa Katerina, Birzebbugia minghajr ebda titolu validu fil-Ligi' pero hu ovvju li fl-ewwel lok hemm bzonn ta' dikjarazzjoni dwar jekk il-kirja spiccatx minhabba li r-rikorrenti jsostnu li minhabba li l-intimata xtrat nofs indiviz tal-fond, ma tistax tkun inkwilina ta' nofs indiviz tal-fond. Materja li tolqot kirja ta' fond urban. B'applikazzjoni tal-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69 il-kompetenza hi tal-Bord li Jirregola l-Kera*".

(ii) **Salvatore Bartolo et vs Anthony Deguara et** (App. Inf. Nru. 468/2012/1/AE). Il-Qorti wiegbet ghal mistoqsija ta' jekk l-Att X tal-2009 japplikax ghal kirjiet li ntemmu fid-data li tigi pprezentata l-kawza u li allura, t-talba attrici tkun biss money claim rapprezentanti hlasijiet li jkunu ghadhom dovuti minkejja l-hall tal-kirja. Il-Qorti qalet li dan l-Att japplika ukoll f'kazijiet simili. In sostenn ta' din it-twegiba taghha, l-Qorti qalet li "*L-artikolu 1525* [tal-Kap. 16] *jipprovdi li l-Bord hu kompetenti jiddeciedi 'kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri'. Din id-disposizzjoni ma taghmilx distinzjoni bejn kirjiet in vigore u ohrajn li ntemmu, u ghalhekk fil-fehma tal-qorti m'ghandhiex tkun hi stess li tintroduci distinzjoni li l-ligi ma taghmilx*" u "*Ir-realta tibqa li kawza fejn jintalab hlas ta' kera hi kwistjoni ntrinsikament marbuta mal-kuntratt ta' kera, u dan minkejja li l-kirja ma tkunx ghadha fis-sehh. Il-qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn bil-mod kif inkiteb l-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili, il-Bord ghandu kompetenza li jisma u jiddeciedi kawza ghall-hlas ta' kera meta l-kirja tkun ghadha fis-sehh filwaqt li m'ghandux tali kompetenza ghas-semplici raguni li l-kirja tkun inhallet. L-artikolu 1525 tal-Kodici Civili ma jatix lill-qorti x'tifehm li l-legislatur ried jiddistingwi. Wara kollox huma kwistjonijiet relatati mal-obbligi kuntrattwali ta' inkwilin*".

(iii) **Trevor Buttigieg vs Martin John Easby et** (App. Inf. Nru. 433/2011/AE). F'dan il-kaz, il-kwistjoni kienet dwar obbligi naxxenti minn kuntratt ta' kera li kien intemm. Ir-rikorrenti f'din il-kawza talab lill-intimat ihallas il-konsum ta' dawl u ilma u danni ghall-hsarat li saru fuq sufan. It-Tribunal qal li huwa ma ghandux kompetenza rationae materaie sabiex jiddeciedi dan il-kaz. Il-Qorti ta' l-Appell qablet ma din is-sentenza tat-Tribunal.

5. Ghalhekk, l-ewwel u qabel kollox ghandu jigi deciz mit-Tribunal x'inhu l-oggett tal-kawza. Jekk ser jirrizulta li l-oggett tal-kawza jirrigwarda materja (kollha) li tolqot kirja ta' fond urban, allura skont ma jirrizulta mill-

gurisprudenza hawn fuq citata, li mxew fuq il-ligi kif inhi llum, il-forum kompetenti huwa l-Bord li Jirregola l-Kera.

6. Fil-kaz tal-lum, ir-rikorrenti qeghdin jesigu minghand l-intimati xi hlasijiet a bazi tal-kuntratt ta' lokazzjoni li kien sar originarjament bejniethom fl-2012 filwaqt li l-intimati resqu kontro-talba ibbazzat ukoll fuq dan il-ftehim u dak sussegwenti, li skont ma jirrizulta mill-atti qatt ma gie ffirmat. Dan ifisser, fil-fehma tat-Tribunal, li huwa ikun irid jidhol fil-kirja u ghalhekk ma ghandux il-kompetenza *rationae materiae* sabiex jiddeciedi dan il-kaz.

7. Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jaqta u jiddeciedi din it-talba u l-kontro-talba billi jiddikjara li huwa ma ghandux gurisdizzjoni sabiex jiehu konjizzjoni tat-talba u kontro-talba mressqa quddiemu u konsegwentement jiddikjara lilu nnifsu bhala mhux kompetenti *rationae materiae* sabiex jiehu konjizzjoni taghha. It-Tribunal, in vista ta' dak li jghid u jipprovdi l-artikolu 741(b) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili jordna li dawn il-proceduri jigu trasferiti lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jinstemghu u jigu decizi minn dak il-Bord skont il-ligi.

8. L-ispejjez, in vista tac-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Vincent Galea M.A., LL.D.
Gudikatur

Mary Josette Musu
Deputat Registratur